

ストック社会の住まいづくりの今後と平成 24 年度の施策展開

国土交通省住宅局住宅生産課 課長補佐

村上 慶裕 氏

ストック社会の住まいづくりの今後と 平成24年度の施策展開

国土交通省住宅局住宅生産課
課長補佐 村上慶裕

目次

①長期優良住宅について

- 概要と実績
- 長期優良住宅認定基準(共同住宅)の見直し
- 長期優良住宅認定基準(既存住宅)の検討
- 地域型住宅ブランド化事業
- 長期優良住宅に係る税制上の支援措置の延長

②中古住宅流通・リフォーム市場の活性化について

- 中古住宅・リフォーム関連予算・税制
- 中古住宅・リフォームトータルプラン
- 不動産流通市場活性化フォーラム

<参考資料> 既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備に向けたその他の主な取組

長期優良住宅について

長期優良住宅に係る認定制度の概要について

背景

ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく
長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能

認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性
(共同住宅のみ)

<2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 基礎的なバリアフリー性能
(共同住宅のみ)
- ⑥ 高水準の省エネルギー性能

<3>その他必要とされる要件

- ⑦ 住環境への配慮
- ⑧ 住戸面積
- ⑨ 維持保全計画の提出

特例措置

(H23.11現在)

- < 1. 税制 >
所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の低減
- < 2. 融資 >
住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置
- < 3. 補助制度 >
・ 中小工務店に対する補助制度

認定実績

(H23.12末まで)

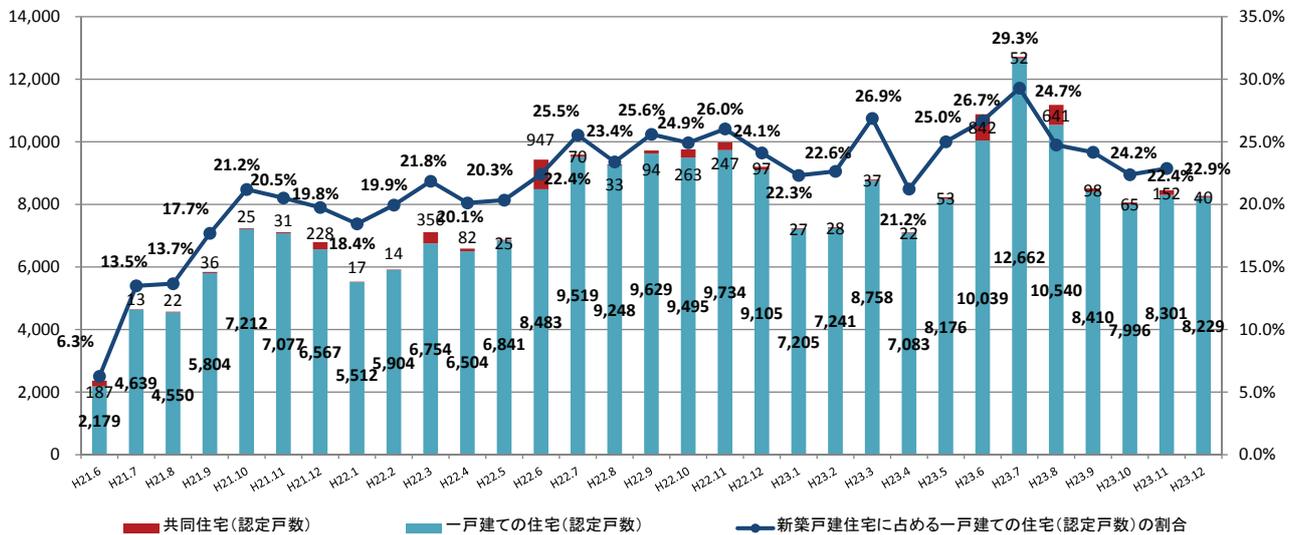
累計実績 …244,240戸
(一戸建て：239,396戸、共同住宅：4,844戸)

H23.12の実績… 8,269戸
(一戸建て：8,229戸、共同住宅：40戸)

住宅着工全体の12.7% (平成22年度)

- ・長期優良住宅建築等計画の認定制度は平成21年6月4日より運用開始。
- ・新築の一戸建て住宅のうち、認定を受けているものの割合は25%前後で推移。
- ・累計約244,000戸の認定。(うち戸建約239,000戸、共同住宅約5,000戸)

長期優良住宅の月別認定戸数(H21.6~H23.12)



5

長期優良住宅認定基準(共同住宅)の見直しについて(1)

- ・共同住宅に係る認定実績は、戸建住宅と比較し件数が少ない現状。
(平成23年12月末までの実績4,844戸:認定全体の約2%)



- ・基準の見直しについて検討が必要である旨、
両成長戦略の中で位置づけがされる。

国土交通省成長戦略(H22.5.17)

- 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略
- < 1. 早期の実現を目指す >
 - ・長期優良住宅の共同住宅に係る基準の見直し
- < 2. 2~3年後の実現を目指す >
 - ・制度改正を踏まえた施策の推進

政府新成長戦略(H22.6.18)

- 工程表・Ⅳ 観光・地域活性化戦略
- (1)ストック重視の住宅政策
 - ・長期優良住宅の共同住宅に係る基準の見直し

共同住宅の認定基準に関する事業者等ヒアリング

<耐震性>

- ・ 特に超高層以外のマンションで、柱・梁が大きくなることによる商品性やコスト面の課題

<維持管理・更新の容易性>

- ・ 共用部の排水立管に接続する水平管の勾配確保のための階高増(床下高さ確保)に課題。また、堅穴のパイプスペースを設ける代替方法についても、コスト面、平面計画上の課題。

<その他>

- ・ 低層共同住宅について、可変性の基準の階高基準が、高さ制限上厳しい。
- ・ 比較的小規模な住戸を混在させた共同住宅で、住棟全戸の認定取得が困難。
- ・ 共同住宅における認定手続きの明確化 等

基準改正・運用改善の方針について、
11月に実施したパブリックコメントを踏まえ、現在検討を実施中

7

長期優良住宅認定基準(既存住宅)の検討について

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく
長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 新築の長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築(※)にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
(※なお、現行法では「建築(増築・改築を含む)」しようとする場合に認定できることとしており、既存住宅を増改築することなしで認定する制度にはなっていない。)

○既存住宅に関する長期優良住宅の認定について

⇒法律制定時、附帯決議にて検討の実施が決議

【附帯決議】(20.11.27国土交通委員会)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。
一、ストック重視の住宅政策への転換という住生活基本法の基本理念を踏まえ、改修、維持保全、流通の促進等により、既存住宅の長期使用化を図るとともに、既存住宅への長期優良住宅の認定の在り方等について検討を行うこと。

《現在、技術的調査を実施中》

既存住宅の長期優良住宅に係る認定基準の整備に資する検討(H22~H23年度実施)

- (イ) 既存住宅の改修等の実態に係る調査
- (ロ) 既存住宅の非改修部分の仕様等の把握方法に関する検討
- (ハ) 劣化事象の検査方法及びその影響に関する検討
- (ニ) 既存住宅の長期使用構造等に係る性能項目の評価方法に関する検討

基準のあり方等について、技術的調査及び基本的な考え方を整理し、
平成24年度以降制度化を検討。

8

前提条件

関連地域産業の連携による住宅生産体制*



生産する住宅像の明確化

地域材を活用し、地域の気候・風土にあった「地域型住宅」の具体像、共通ルール

- 地域の気候・風土、街なみ景観等の特徴
- 地域材の特徴、地域材供給の現状
- 「地域型住宅」の具体像
- 地域型住宅の規格・仕様に関する共通ルール
- 地域材の供給・加工・利用に関する共通ルール
- 積算、資材調達、施工に関する共通ルール
- 地域型住宅の維持管理に関する共通ルール

地域型住宅のブランド化に向けて

具体的取組、役割分担

- 信頼性確保
- 維持管理
- 普及促進
- 技術継承
- 新技術導入
- 資源循環利用
- 災害時の応急仮設住宅供給体制

* 地域材や住宅生産技術が共通である地域毎の協議会、NPO等のグループを想定

補助内容

1戸当たり建設費の1割以内かつ100万円を限度に補助

1戸当たり上記に加えて、20万円を限度に補助

支援



長期優良住宅 中小住宅生産者により供給される木造住宅

支援



地域材 持続可能な森林経営に資する地域材の活用(※)

(※)柱・梁・桁・土台の過半において、都道府県の認証制度などにより産地証明等がなされている木材を使用

○ 当該事業に取り組もうとするグループから、「『地域型住宅』生産の共通ルール」等に関する提案を募集し、学識経験者からなる評価委員会による評価結果を踏まえ、優れた提案について、これら提案内容に基づく活動を行うことを要件として国土交通省が採択を行う。

○ 採択されたグループ内の中小工務店が、上記の地域毎の住宅生産システムの共通ルールに基づいて木造の長期優良住宅の建設を行う場合に、当該建設にかかる費用の一部について補助を行う。

効果

地域の中小工務店による住宅に関する消費者の信頼性の向上。

地域の中小工務店による住宅の供給を通じた地域経済の活性化。

地域の住文化の継承及び街なみの維持・保全。

木材自給率の向上による森林・林業の再生。

長期優良住宅に係る税制上の支援措置の延長について

	一般住宅	認定長期優良住宅																																												
所得税 *1 (住宅ローン減税)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H21</td> <td>5000万円</td> <td rowspan="5">1.0%</td> <td rowspan="5">10年間</td> <td>500万円</td> </tr> <tr> <td>H22</td> <td>5000万円</td> <td>500万円</td> </tr> <tr> <td>H23</td> <td>4000万円</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td>3000万円</td> <td>300万円</td> </tr> <tr> <td>H25</td> <td>2000万円</td> <td>200万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H21	5000万円	1.0%	10年間	500万円	H22	5000万円	500万円	H23	4000万円	400万円	H24	3000万円	300万円	H25	2000万円	200万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H21</td> <td>5000万円</td> <td rowspan="5">1.2%</td> <td rowspan="5">10年間</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H22</td> <td>5000万円</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H23</td> <td>5000万円</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td>4000万円</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>H25</td> <td>3000万円</td> <td>300万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H21	5000万円	1.2%	10年間	600万円	H22	5000万円	600万円	H23	5000万円	600万円	H24	4000万円	400万円	H25	3000万円	300万円
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																										
H21	5000万円	1.0%	10年間	500万円																																										
H22	5000万円			500万円																																										
H23	4000万円			400万円																																										
H24	3000万円			300万円																																										
H25	2000万円			200万円																																										
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																										
H21	5000万円	1.2%	10年間	600万円																																										
H22	5000万円			600万円																																										
H23	5000万円			600万円																																										
H24	4000万円			400万円																																										
H25	3000万円			300万円																																										
所得税 *2 (投資型減税)	—	標準的な性能強化費用相当額（上限1000万円）の10%相当額を、その年の所得税額から控除																																												
登録免許税	①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000	①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 1.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000																																												
不動産取得税	課税標準から1200万円控除	課税標準から1300万円控除																																												
固定資産税	【一戸建て】 1～3年目 1/2 軽減 【マンション】 1～5年目 1/2 軽減	【一戸建て】 1～5年目 1/2 軽減 【マンション】 1～7年目 1/2 軽減																																												

*1 控除額が所得税額を上回る場合は翌年度の個人住民税額から控除(最高9.75万円)
*2 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除

※平成24年度税制改正大綱(H23.12.10)の内容

- ◆所得税(投資型減税)、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置の適用期限を2年延長(現行の適用期限⇒所得税(投資型減税):H23.12.31、登録免許税・不動産取得税・固定資産税:H24.3.31)
- ※所得税(投資型減税)控除額の上限を50万円とする(現行:100万円)
- ※戸建住宅の移転登記に係る税率を2.0/1000とする(現行:1.0/1000)

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化について

住宅エコポイントの再開

平成23年度第3次補正予算 1,446億円(環境省分含む)

住宅市場の活性化と住宅の省エネ化を推進しつつ、あわせて東日本大震災の復興支援を図るため、本年7月末に終了した住宅エコポイント(※)を再開する。 <再開後の制度を『復興支援・住宅エコポイント』と称する。>

(※)住宅エコポイント:環境性能の高いエコ住宅の新築やエコリフォームに対しポイント(多様な商品・サービスに交換可能なポイント)を発行する制度。

事業の内容

■ ポイントの発行対象

エコ住宅の新築

平成23年10月21日(*) ~平成24年10月31日に建築着工したもの

<工事内容>

- ①省エネ法のトップランナー基準(住宅事業建築主の判断の基準)相当の住宅
- ②省エネ基準(平成11年基準)を満たす木造住宅

(なお、太陽熱利用システムを設置する場合は、ポイントを加算)

エコリフォーム

平成23年11月21日~平成24年10月31日に工事着手したもの

<工事内容>

窓の改修工事、外壁、天井・屋根又は床の改修工事

<断熱改修の例>



複層ガラスへの交換



天井の断熱改修

エコリフォームに併せて、以下の工事等を行う場合は、ポイントを加算

バリアフリー工事

省エネ住宅設備の設置

耐震改修工事

リフォーム瑕疵保険への加入

(*) 第3次補正予算案閣議決定日

■ ポイント数

エコ住宅の新築

被災地の経済活性化を進めるため、被災地のポイントをその他地域の倍に。

被災地 : 1戸当たり30万P
 その他地域 : " 15万P

※太陽熱利用システムを設置する場合、2万Pを加算

エコリフォーム

省エネ改修

工事内容に応じて2千~10万P

バリアフリー改修(5万P限度)

工事内容に応じて5千~2万5千P

省エネ住宅設備設置(太陽熱利用システム・節水型トイレ・高断熱浴槽)

一律2万P

リフォーム瑕疵保険加入

一律1万P

耐震改修 15万P

1戸あたり
30万Pが
限度

別途加算

■ 商品交換

- ◆ ポイントの半分以上を被災地の特産品・被災地への義援金など被災地支援商品に交換。
- ◆ 残りのポイントは、環境配慮商品(エコ家電や公共交通機関利用カード、環境配慮企業の商品等)への交換、追加工事への充当、環境寄附に利用。

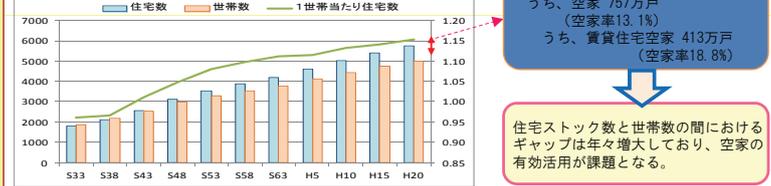
現状・課題

- 近年、厳しい経済・雇用情勢の下、雇用者の所得水準の低下により住居費負担能力が低下し、住宅に困窮する者が増加する傾向。
- 公営住宅の応募倍率も依然として高い水準で推移しており、さらに、地方公共団体の財政状況の悪化から、公的賃貸住宅の供給に依存した住宅セーフティネットの取組みは限界。【公営住宅応募倍率：8.8倍（H21年度）】
- 民間賃貸住宅の空家は一貫して増加傾向にあり、その有効活用が課題。

過去15年間の平均給与の推移



住宅ストックと世帯数の推移



要求概要

○ 民間住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

以下に示す要件（①）を満たす住宅について一定の改修工事（②）が行われる場合、地方公共団体と連携（③）し、国が民間事業者に対して住宅の改修費の一部を直接支援。〔補助率：1/3、補助限度額：100万円/空家〕

① 補助対象住宅の要件

- ・ 賃貸住宅の管理の期間が10年以上であること
- ・ 災害時における被災者の利用に関する協定を地方公共団体等と締結するものであること
- ・ 改修工事完了後の最初の入居者は、子育て世帯、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者とするとともに、その後も住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- ・ 適切な管理が行われるものであること 等

② 補助対象工事

- (1) 加齢対応構造等に係る工事（省エネ改修工事を含む。）
- (2) 共用部分に係る改修工事（耐震改修、省エネ改修又はバリアフリー改修のいずれかを含む改修工事）

③ 地方公共団体との連携

- ・ 地域住宅計画において、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む旨が具体的に明記されること
- ・ 居住支援協議会等を設け、本事業による住宅の物件情報の提供等、所要の措置を講ずること

13

住宅の耐震化に関する補助制度

H24予算

○ 住宅の耐震化に関する補助は、各地方公共団体が実施しています。

※補助を実施していない地方公共団体もあります。

○ 地方公共団体は、社会資本整備総合交付金の活用が可能であり、次の①又は②を選択して補助事業を実施しています。

①住宅・建築物安全ストック形成事業（同交付金の基幹事業として定められた補助率等により行う事業）

②効果促進事業（地方公共団体が独自に補助率、限度額等を設定して行う事業）

※どちらの場合も、同交付金により、地方公共団体が所有者に補助する額の1/2以内の額を、地方公共団体に対して助成

○ このため、地方公共団体ごとに補助率、限度額等が異なっていることがあります。

① 住宅・建築物安全ストック形成事業（社会資本整備総合交付金の基幹事業）を活用する場合

改修工事費の23%を補助

※緊急輸送道路沿道の場合の補助率は2/3

避難路沿道の場合の補助率は1/3

【補助制度の事例①】

補助率：23%

工事費が240万円の場合
補助金額：55万円、自己負担：185万円

工事費が240万円の場合（避難路沿道の場合）
補助金額：80万円、自己負担：160万円

H24年度拡充事項

戸建て住宅の耐震改修における交付限度額を、『 m^2 当たりの単価32,600円/ m^2 』から『戸当たりの限度額（補助金額80万円/戸、国費40万円/戸）』に見直し、地方公共団体の事務負担を軽減するとともに、国民にわかりやすい制度とする。

※緊急輸送道路沿道、避難路沿道等の場合は現行制度どおり

② 社会資本整備総合交付金の効果促進事業を活用する場合

補助率、限度額等は地方公共団体が独自に設定

【補助制度の事例②-1】

補助率：定額
30～60万円

工事費が240万円の場合
補助金額：30～60万円、自己負担：210～180万円

工事費が100万円の場合
補助金額：30～60万円、自己負担：70～40万円

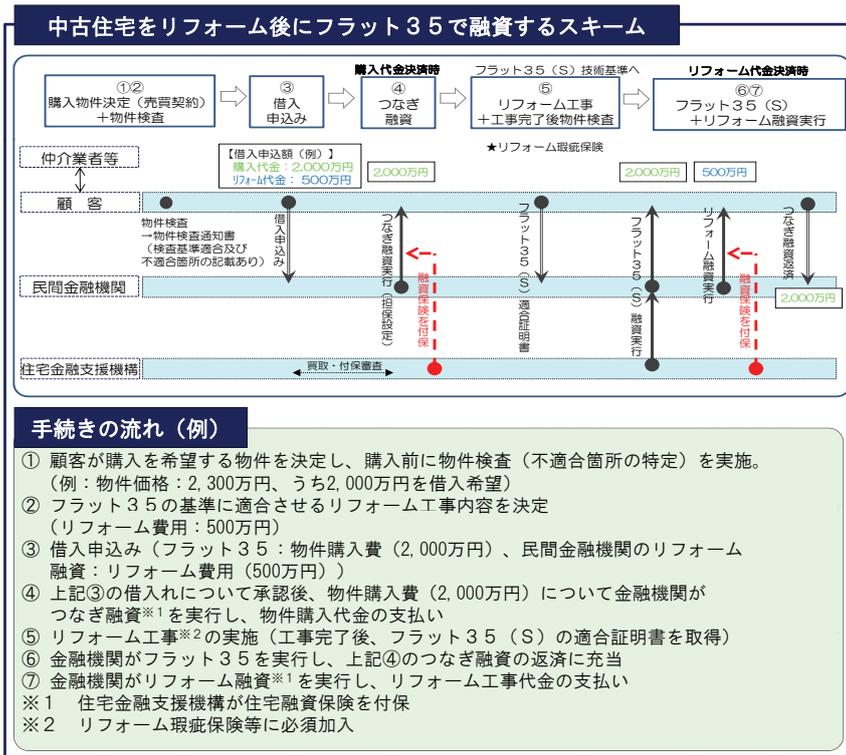
【補助制度の事例②-2】

補助率：1/3～11/24
80～110万円

工事費が240万円の場合
補助金額：80～110万円、自己負担：160～130万円

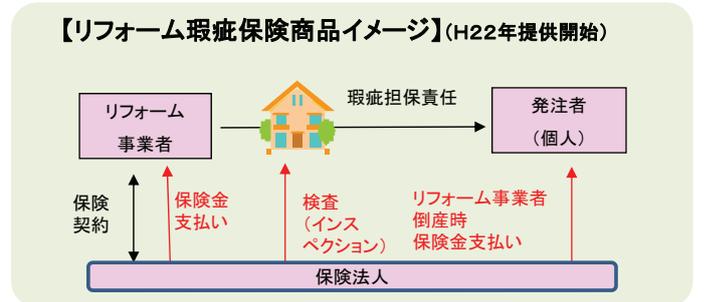
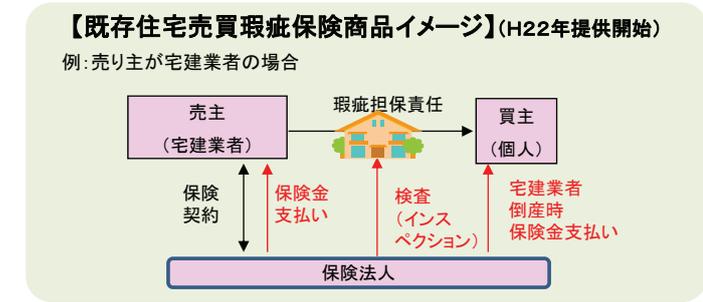
14

魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成を図るため、リフォームすることによりフラット35の融資基準に適合する中古住宅について、民間金融機関のつなぎ融資及びリフォームローンに住宅融資保険を付保することにより、フラット35の融資が可能となる仕組みを導入する。
 *住宅金融支援機構の住宅融資保険のうち、フラット35併せ融資の保険の付保対象に、リフォーム費用に対する融資を追加。



既存住宅等に対応した住宅瑕疵担保責任保険の提供体制の整備事業(新規) H24予算額 1.5億円

○新成長戦略に掲げられた「2020年までの中古住宅・リフォーム市場の倍増」のため、「消費者が安心して中古住宅の取得やリフォームを行うことができる市場環境の整備」が必要。
 ○そこで、中古住宅の売買やリフォーム工事に対応した保険について更なる充実を図るため、既存住宅売買瑕疵保険における保証範囲の拡大(シロアリ被害の追加など)等の消費者ニーズに対応した保険商品の充実のための検査技術の導入・実用化等に対する支援を行う



【今後想定される商品開発例とその課題】 例:既存住宅売買瑕疵保険におけるシロアリ被害の追加
 ○現状:消費者ニーズは高く、また、良質な中古住宅の流通を促進させるという政策的意義も高いものの、シロアリの有無を判断する検査技術が確立しておらず保険事故リスクが高いため、保険法人による引受が難しい状況(現時点でシロアリ被害は免責)
 ○課題の解決方法とその効果:検査技術の導入・実用化を支援することにより、瑕疵保険の引受に必要な検査体制が確立されることで、保険引受が可能となり、シロアリ被害を受けていない良質な中古住宅流通が促進されるとともに、万が一シロアリ被害が発生した場合には保証されることにより消費者保護が図られる。

【事業の概要】
 ①検査技術の導入・実用化に対する支援
 シロアリ検査技術など、保険引受に係る現場検査等の技術的な対応が困難なものについて、円滑に保険引受可能となるよう検査技術の導入・実用化に対する支援を行う。
 ②設計施工基準の見直しに対する支援
 住宅瑕疵担保責任保険の引受基準である設計施工基準の見直しに対する支援を行う。
【事業主体】 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会、民間事業者等 **【補助率】** 定額

ポイント

リフォーム工事中古住宅の売買に関するトラブルに対する消費者の不安を解消するため、相談体制の強化を図るとともに、リフォームの無料見積りチェック制度等の消費者支援施策の一層の周知・普及等を実施する。

【事業主体】民間事業者等、住宅紛争処理支援センター 【補助率】定額

「住宅消費者への相談体制の整備事業」による支援例

○ リフォームの無料専門家相談

リフォームに関するトラブルに対応するため、各弁護士会で無料相談を実施



○ 消費者支援施策のきめ細やかな周知普及

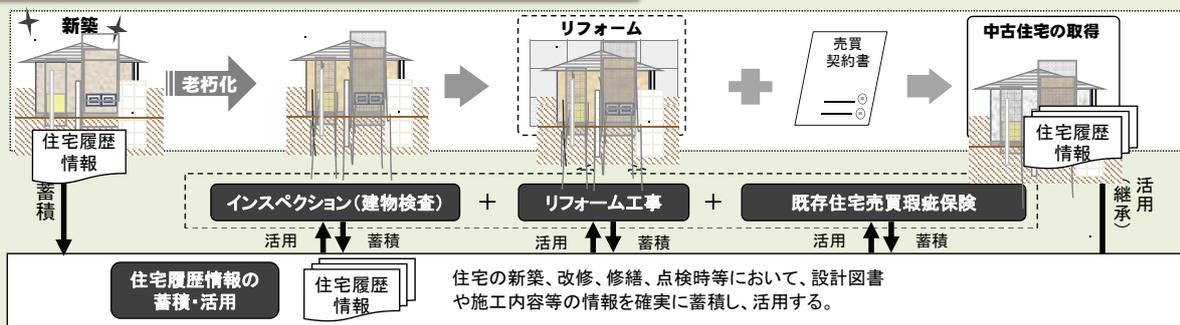
【中古住宅流通・リフォーム市場に係る消費者支援施策】

- ・住まいのダイヤル(無料電話相談)
- ・無料見積りもりチェック制度
- ・無料専門家(弁護士+建築士)相談 など

ポイント

住宅ストックの品質向上及び既存住宅の流通活性化を図るため、既存住宅の売買に際して、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、瑕疵保険へ加入、履歴情報の蓄積等を行う事業について、その工事費用等の一部を助成する。(補助率1/3、上限100万円/戸)

既存住宅流通・リフォーム推進事業のイメージ



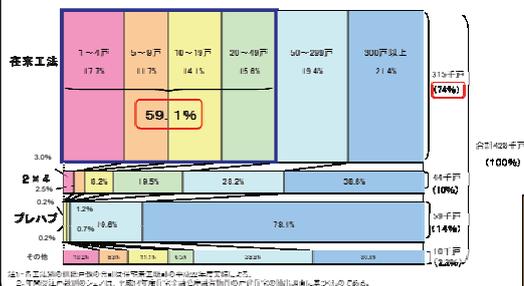
木造住宅施工能力向上・継承事業

平成24年度予算案 9.9億円

木造住宅の生産過程や省エネ施工技術、維持管理・リフォーム技術等に関する幅広い知識・ノウハウを有する人材を育成するため、木造住宅の施工に関する住宅生産事業者の能力の向上及び技術の継承に対する支援を行う。

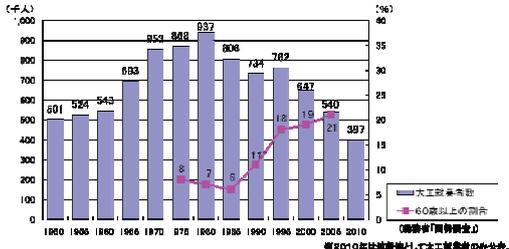
● 木造住宅供給の担い手

在来工法住宅の約6割は中小の大工・工務店が供給。



● 大工業者の現状

大工業者は40万人で、25年前と比べ約6割減。高齢化率も上昇。



木造住宅の省エネ施工技術講習



木造住宅の耐震診断・耐震改修に関する技術講習



構造計画講習

木造住宅のリフォーム技術講習



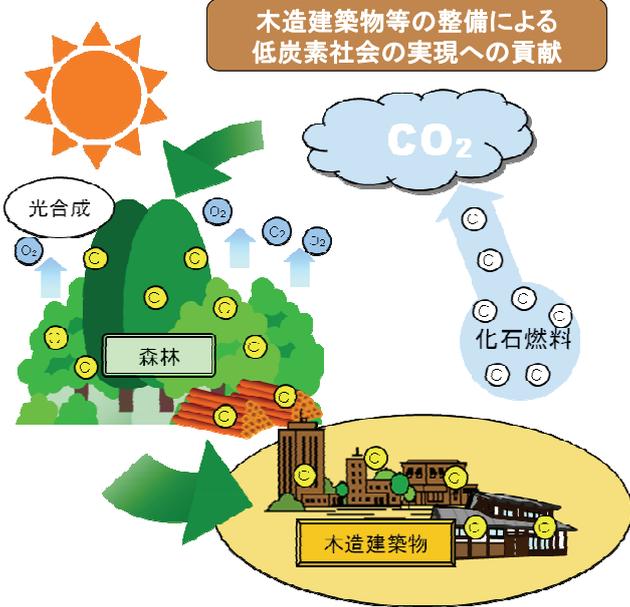
木造住宅施工技術の実技指導及びこれと一体に行う基礎講習

等

◆ 平成24年度からは、省エネ基準の適合義務化に向け、地域の木造住宅生産を担う中小工務店の断熱施工技術の向上など、地域における省エネ住宅の生産体制の整備・強化に対する支援に重点的に取り組む。

《趣旨》

再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献するため、先導的な設計・施工技術を導入する大規模木造建築物等の整備に対し、その費用の一部を助成。



下記の要件を満たす木造建築物等の整備計画を公募によって選定し、木造化・木質化することによる掛かり増し工事費用及び木造化・木質化に係る調査設計計画費用の一部助成を実施。

《補助の要件(先導的木造建築物)》

構造・防火面の先導的な設計・施工技術の導入

使用する材料や工法の工夫により整備コストを低減させるなどの、木材利用に関する建築生産システムについて先導性を有するもの

建築基準法等、法令上特段の措置を要する一定規模以上のもの

多数の者が利用する施設又は設計・施工に係る技術等の公開等

◆ 補助要件を満たすもののイメージ



○木質ハイブリッド構造部材を使用した耐火建築物



○避難安全検証法による建築物の内装への木材利用

《補助額》

【調査設計計画費】

建築物の調査設計計画費のうち、先導的な木造化・木質化に関連する費用の2/3の額

【建設工事費】

木造化・木質化することによる掛かり増し工事費用の2/3の額

(ただし、掛かり増し工事費用の算出が困難な場合は、木造化の場合は建設工事費の20%、木質化のみの場合は建設工事費の5%の額とすることが可能。)

19

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置・相続時精算課税制度の特例措置の延長・拡充(贈与税)

※平成24年度税制改正大綱(H23.12.10)の内容

1. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、次の措置を講ずる。

(1) 非課税限度額を次のとおりとする。

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成23年(現行)	—	1,000万円
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

(2) 適用対象となる住宅を床面積240㎡以下のものに限定する。

(3) 適用期限を平成26年12月31日(現行:平成23年12月31日)までとする。

※ 中古住宅の取得やリフォームも対象

※ 東日本大震災の被災者には、上記にかかわらず、非課税限度額を3年間1,000万円(省エネ性又は耐震性を満たす住宅は3年間1,500万円)とするほか、床面積の上限要件(240㎡)は課さない

2. 親の年齢が65歳未満であっても、相続時精算課税制度を選択できる特例措置の適用期限を平成26年12月31日(現行:平成23年12月31日)までとする。

(※)省エネ性又は耐震性を満たす住宅

①省エネルギー性に優れた住宅
省エネルギー対策等級4であること

【該当住宅の例】

- ・窓は複層ガラス又は二重サッシ
- ・外壁に結露防止の通気層
- ・断熱材の施工等

②耐震性に優れた住宅

耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2又は3、又は免震建築物であること

【該当住宅の例】

- (木造住宅)・壁量の確保、バランスのよい壁配置
- ・筋交い・柱や床・屋根の接合部強化
- ・基礎の強化
- ・梁の必要断面寸法の確保 等
- (RC造免震マンション)・国土交通大臣が定める構造方法
- ・免震材料等の維持管理計画 等

◆ 特例措置のイメージ

暦年課税

基礎控除(110万円)と併せ

①省エネ性又は耐震性を満たす住宅

- ・1,610万円(H24)
- ・1,310万円(H25)
- ・1,110万円(H26)



H24

②一般の住宅

- ・1,110万円(H24)
- ・810万円(H25)
- ・610万円(H26)

まで非課税



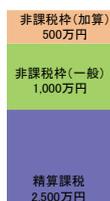
H25



H26

相続時精算課税

精算課税枠(2,500万円)と併せ、



H24



H25



H26

①省エネ性又は耐震性を満たす住宅

- ・4,000万円(H24)
- ・3,700万円(H25)
- ・3,500万円(H26)

②一般の住宅

- ・3,500万円(H24)
- ・3,200万円(H25)
- ・3,000万円(H26)

まで贈与時に課税しない

20

(参考)リフォームに係る現行の主な税制特例

耐震改修	バリアフリー改修	省エネ改修
<p>所得税(投資型) (H25.12.31まで)</p> <p>一定の耐震改修工事を行った場合、その工事費用の額と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限200万円)の10%をその年分の所得税額から控除</p> <p>H23.6.30以降の工事契約分から地域要件※を廃止</p> <p>※地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域又は耐震診断を補助している地域</p>	<p>所得税(投資型) (H24.12.31まで)</p> <p>一定のバリアフリー改修工事を行った場合、その工事費用の額と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(H23: 上限200万円、H24: 上限150万円)の10%をその年分の所得税額から控除</p> <p>所得税(ローン型) (H25.12.31まで)</p> <p>一定のバリアフリー改修工事を行った場合、以下の額を5年間所得税額から控除</p> <p>①バリアフリー改修工事に係る借入金(上限200万円)の年末ローン残高の2%</p> <p>②①以外の増改築等に係る借入金の年末ローン残高の1%</p> <p>(①+②の借入金の上限は1000万円)</p>	<p>所得税(投資型) (H24.12.31まで)</p> <p>一定の省エネ改修工事を行った場合、その工事費用の額と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限200万円※太陽光発電設備を設置する場合は300万円)の10%をその年分の所得税額から控除</p> <p>所得税(ローン型) (H25.12.31まで)</p> <p>一定の省エネ改修工事を行った場合、以下の額を5年間所得税額から控除</p> <p>①改修後の住宅全体の省エネ性能が現行の省エネ基準相当に上がると認められる工事(上限200万円)の年末ローン残高の2%</p> <p>②①以外の増改築等に係る借入金の年末ローン残高の1%</p> <p>(①+②の借入金の上限は1000万円)</p>
<p>固定資産税 (H27.3.31まで)</p> <p>一定の耐震改修工事を行った場合、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事完了期間:H22.1.1~H24.12.31 →2年度分の固定資産税額を1/2軽減 ・工事完了期間:H25.1.1~H27.12.31 →1年度分の固定資産税額を1/2軽減 	<p>固定資産税 (H25.3.31まで)</p> <p>一定のバリアフリー改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額を1/3軽減</p>	<p>固定資産税 (H25.3.31まで)</p> <p>一定の省エネ改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額を1/3軽減</p>

贈与税の非課税制度

贈与税

住宅取得等資金(新築住宅の取得又は増改築等のための資金)を直系尊属からの贈与により取得した場合、平成23年中は1000万円まで贈与税を非課税

(H24.1.1~H26.12.31までは非課税枠を以下のとおり拡充) ※平成24年度税制改正大綱(H23.12.10)の内容

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

中古住宅・リフォームトータルプラン検討会について

「新成長戦略」に定められた目標の達成に向けて、中古・リフォーム市場整備のための具体的施策を内容とするトータルプランの策定に関する検討会を設置。

新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)※抜粋

2. 7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

(4) 観光立国・地域活性化戦略～ストック重視の住宅政策への転換～

(中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備)

(中略) 2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。

《21世紀の日本の復活に向けた21の国家戦略プロジェクト》

13.中古住宅・リフォーム市場の倍増等

(中略) 建物検査・保証、住宅履歴情報の普及促進等の市場環境整備・規制改革、老朽化マンションの再生等を盛り込んだ中古・リフォーム市場整備のためのトータルプランを策定する。(中略) これにより、中古住宅流通市場・リフォーム市場を2.0兆円まで倍増を図るとともに、ネット・ゼロ・エネルギー住宅を標準的な新築住宅とすることを旨とする。

開催予定

- 第1回:平成23年2月9日(水)
中古住宅流通・リフォーム市場の現状と、市場拡大に向けた方策について
- 第2回:平成23年5月30日(月)
リフォーム市場の活性化について
- 第3回:平成23年6月27日(月)
中古住宅市場の活性化について
- 第4回:平成23年11月29日(火)
トータルプラン骨子案について
- 第5回:平成23年12月20日(火)
トータルプラン素案について
- パブリックコメント 平成24年1月11日(水)~31日(火)
- 第6回:平成24年2月
トータルプラン案について

委員

- 座長
高木 佳子 弁護士(元日弁連副会長)
- 委員
青木 宏之 (社)全国中小建築工事業団体連合会会長
赤津 新英 (社)不動産流通経営協会 企画専門委員会委員長
市川 宜克 (社)全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
犬塚 浩 弁護士(日弁連住宅紛争処理運営委員会)
大石 佳知 (社)日本建築士会連合会 青年委員会委員長
奥 利江 主婦連合会常任委員住宅部長
神崎 哲 弁護士(日弁連消費者問題対策委員会)
木瀬 照雄 TOTO(株)代表取締役会長
工藤 忠良 (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター常務理事
島原 万丈 (株)リクルート住宅総研 主任研究員
松田 陽作 日本労働組合総連合会 社会政策部長
澤田 雅紀 全国建設労働組合総連合 住宅対策部長
西村 義之 コーナン商事(株)専務取締役
矢野 龍 (社)住宅生産団体連合会副会長(住友林業(株)代表取締役会長)

(素案における主なポイント)

消費者視点に立ち、以下の取組を行うことにより、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化と住生活の質の向上を図る

①消費者が安心して中古住宅流通・リフォームに取り組める市場環境の整備

- ・中古住宅の品質・価格等やリフォームの事業者・価格等の情報提供の充実
- ・住宅履歴情報やインスペクションの普及、住宅性能表示制度や長期優良住宅の充実による住宅の性能・品質の客観的な評価等
- ・既存住宅売買瑕疵保険やリフォーム瑕疵保険の充実・普及による中古住宅やリフォームの質の確保と瑕疵に対する保証 等

②消費者ニーズに対応した魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の整備

- ・優良事例やリフォームの効果・メリット等の普及啓発による中古住宅やリフォームのイメージアップ(魅力向上)
- ・宅建業者とリフォーム事業者との連携、中古住宅購入とリフォーム工事を一体的に対象とするローンや瑕疵保険の提供・普及、買取・再販事業の促進等による中古住宅流通市場とリフォーム市場の相乗的な活性化、良質な中古住宅の流通促進 等

③中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

- ・中小建設事業者同士等の連携・グループ化による技術力や消費者へのセールスカの向上、研修等による技能者の育成
- ・インスペクションやリフォーム等に関する研修による宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上
- ・関連事業者の連携、量販店や良質なデザイン・プラン等を提供可能な事業者のリフォームへの参入・連携促進 等

耐震改修や省エネリフォーム等の促進による良質な住宅ストックの形成、リフォーム等に関する技術開発等

不動産流通市場活性化フォーラム①

議論するテーマ(案)

1 不動産事業者等が消費者の新たなニーズにどのように応えていくか。

- 取引の中核を担う宅建業者の総合コンサルティング機能の向上(不動産鑑定、インスペクション、省エネ・耐震などのリフォームなど他の分野の事業者との連携)
- 宅建業者とリフォーム・専門工事業者などの連携による、流通とリフォームが一体となったサービスの提供
- 適正な価格査定(宅建業者と不動産鑑定業者との連携など)

2 円滑な不動産取引のために必要な情報をどのように把握・蓄積し、提供していくか。

- 物件の品質に関する情報をどのように把握・蓄積し、提供していくか
- 安全性に関する情報、省エネ性能などの情報をどのように提供していくか
- 価格に関する市場動向をどのように提供していくか

今後のスケジュール(案)

- 第1回 平成23年10月21日(金)開催
- 第2回 12月 2日(金)開催
- 第3回 平成24年 2月 2日(木)開催予定
- フォーラムの議論は、できるものはH24年度から実施するとともに、H24年夏頃までにとりまとめを行い、H25年度概算要求等に反映。

不動産流通市場活性化フォーラム②

フォーラム構成員

◆【流通事業者】

- 市川 宜克 ((社) 全国宅地建物取引業協会連合会)
- 林 直清 ((社) 全日本不動産協会)
- 渡辺 和雄 ((社) 不動産流通経営協会)
- 三田 俊彦 ((社) 日本住宅建設産業協会)

◆【情報提供事業者】

- 矢部 智仁 ((株) リクルート リクルート住宅総研)
- 庄司 利浩 (アットホーム (株))

◆【分譲事業者、ハウズビルダー、リフォーム・リノベーション事業者】

- 田島 穰 ((社) 不動産協会)
- 青木 宏之 ((社) 全国中小建築工事業団体連合会)
- 籠橋 正美 ((株) インテリックス)
- 宮田 勇 ((株) ホームクリップ)
- 清水 英雄 (清水英雄事務所(株))
- 臼谷 紀久雄 (大和ハウス工業 (株))
- 小島 規和 ((株) LIXIL)
- 中野谷 昌司 (一般社団法人 マンション計画修繕施工協会)
- 長川 洋久 ((株) ワイ・ジャスト)

◆【不動産鑑定業】

- 臼杵 克久 ((社) 日本不動産鑑定協会)
- 服部 毅 (青山リアルティ・アドバイザーズ (株))

◆【建築士】

- 大石 佳知 ((社) 日本建築士会連合会)

◆【住宅瑕疵保険・インスペクション・エネルギー性能評価関係】

- 今泉 太爾 (一般社団法人日本エネルギーパス協会)
- 長嶋 修 ((株) さくら事務所)
- 黒田 一稔 ((社) 住宅瑕疵担保責任保険協会)

◆【消費者向けマンション評価、住宅取得資金相談関係】

- 大久保 恭子 (マンション評価ナビ)
- 深田 晶恵 ((株) 生活設計塾クルー)

◆【学識経験者等】

- 中川 雅之 (日本大学経済学部教授)
- 野城 智也 (東京大学生産技術研究所教授)
- 中城 康彦 (明海大学不動産学部教授)
- 住田 直伸 (みずほコーポレート銀行 (株))

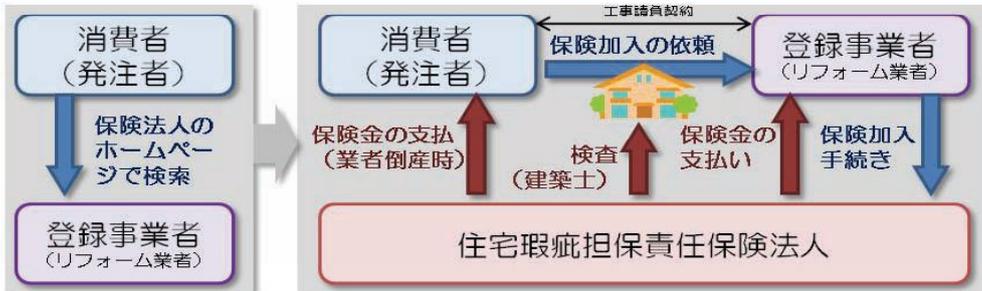
25

【参考資料】

既存住宅流通・リフォーム市場の 環境整備に向けたその他の主な取組

- ◆住宅専門の保険会社が、リフォーム工事の瑕疵に関する保険を引き受け
- ◆保険金の支払い対象は、リフォーム工事を実施したすべての部分
- ◆保険期間は構造部分・防水部分は5年間、その他の部分は1年間
- ◆保険加入は任意（参考：新築住宅については加入は義務）

リフォーム瑕疵保険の仕組み



【保険料】

保険金額 300万円		保険金額 1000万円	
設備のみ	構造等を含む	設備のみ	構造等を含む
3.5万～4万程度	5万～6万程度	5万～6万程度	6.5万～7.5万程度

事業者登録

- ・ リフォームかし保険に加入する事業者は、保険法人への事業者登録が必要
- ・ 事業者登録された事業者は、保険法人が一般に公開
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会HPにおいて全保険法人に登録された事業者の検索システムを運用 URL：<http://search-kashihoken.jp/>

<申込み実績> 12,492戸 (2010.3.18～2011.11.30)

- ◆既存住宅の売買に関する保険制度
- ◆保険金の支払い対象は構造部分・防水部分など。保険期間は5年間。保険加入は任意
- ◆既存住宅売買瑕疵保険の仕組みは、「売主が宅建業者の場合」と「売主が宅建業者以外（個人間売買）の場合」で異なる。

売主が宅建業者の保険の仕組み

宅建業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について保険金を支払う



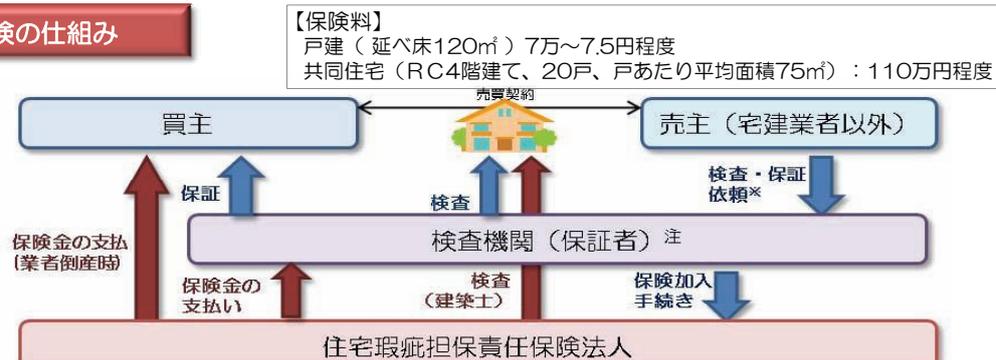
【保険料】

戸建（延べ床面積120㎡）7万～8万円程度
共同住宅（RC4階建て、20戸、戸あたり平均面積75㎡）85～110万円程度

<申込み実績> 5,210戸 (2009.12.18～2011.11.30)

売主が宅建業者以外の保険の仕組み

個人間での売買の対象となる住宅の検査を行い、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に保証する「検査機関」の保証責任について保険金を支払う

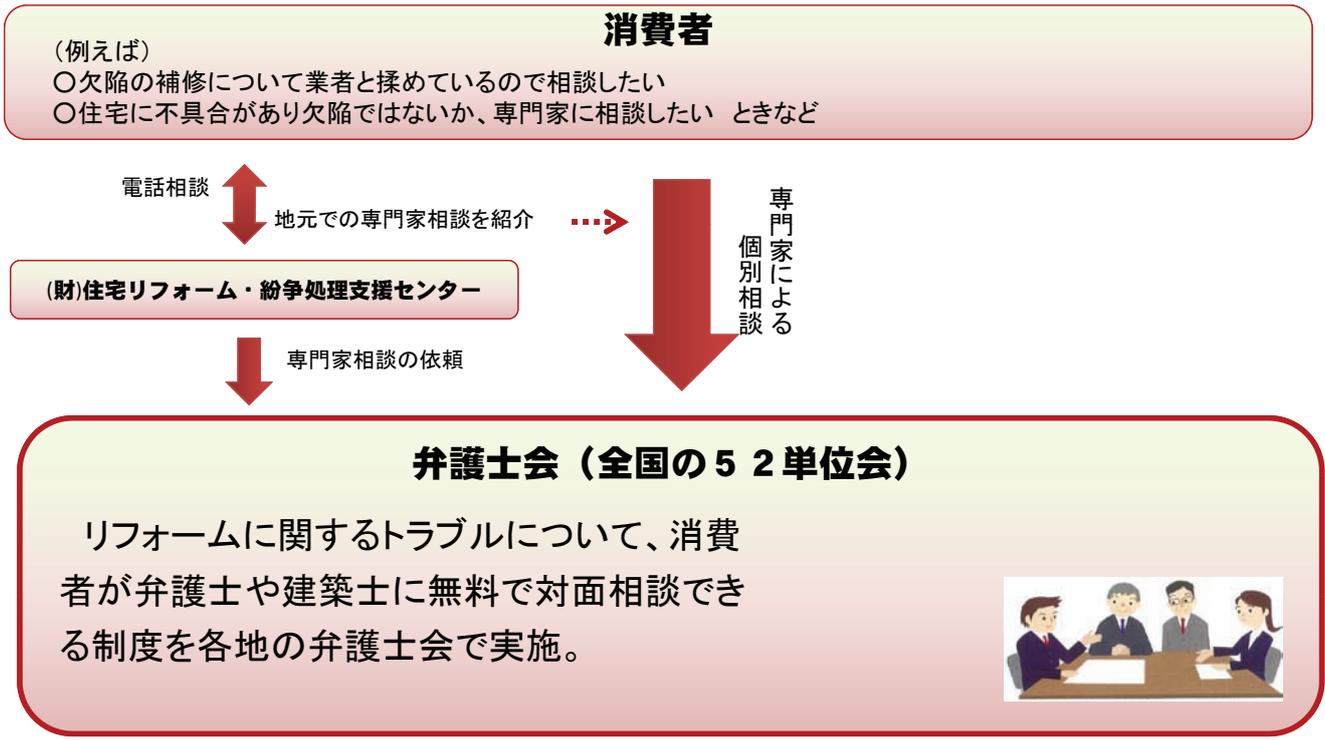


【保険料】

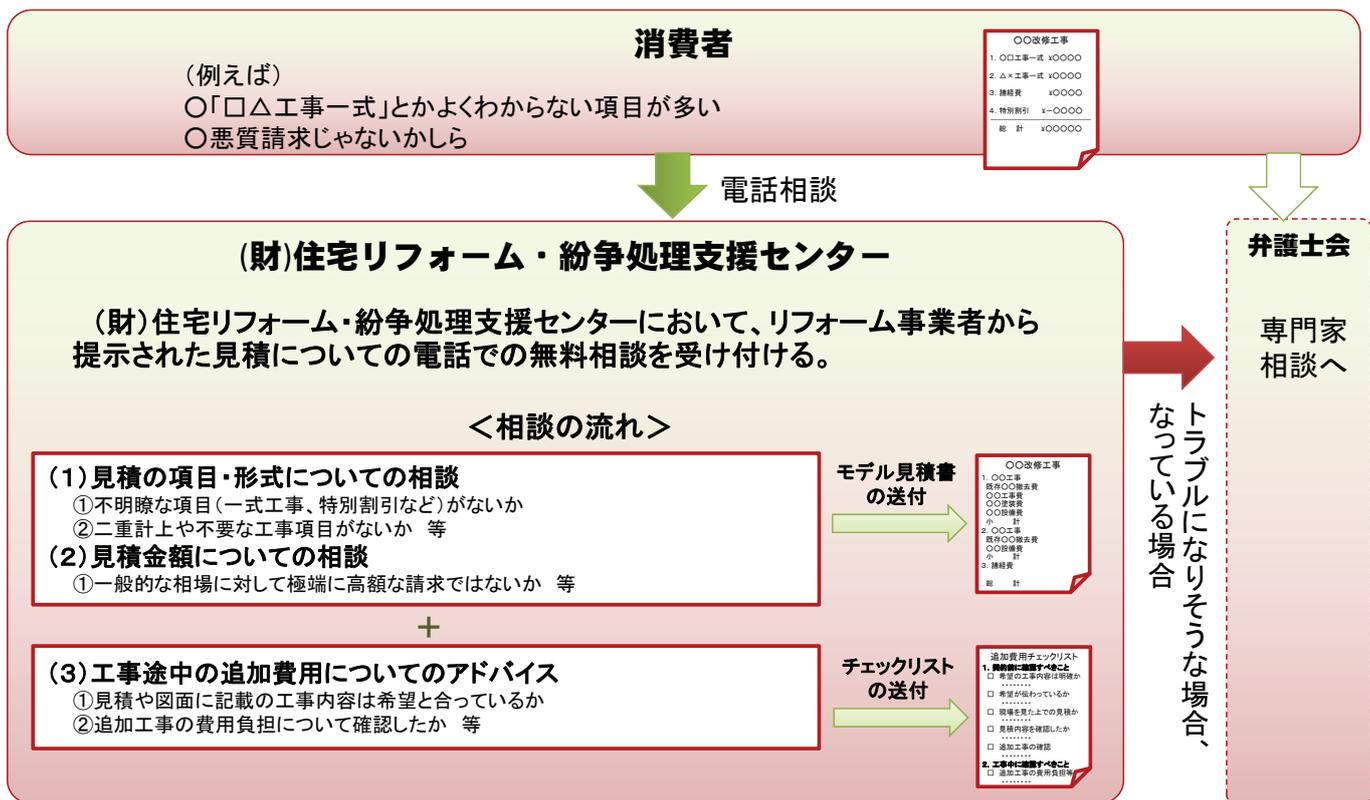
戸建（延べ床120㎡）7万～7.5円程度
共同住宅（RC4階建て、20戸、戸あたり平均面積75㎡）：110万円程度

※検査・保証依頼は、買主(予定者)からの依頼も可能です。

<申込み実績> 1,552戸(2010.3.8～2011.11.30)



<申込み実績> 747件(2010.4.1~2011.11.30)



<申込み実績> 642件(2010.4.1~2011.11.30)

	基本的な リフォーム事業者検索サイト (検索・閲覧のみ)	より充実した リフォーム事業者検索サイト (検索・閲覧+詳細情報・工事申込み)
特長	事業者の情報は、電話番号、住所等最低限の情報だが、すべての登録事業者が無料でサイトに登録。	① 事業者のサイトへの登録は有料※だが、詳細な事業者情報、消費者からの口コミ情報等、より充実した情報を提供。 ※ 年会費24,000円～63,000円 ② リフォーム工事の申込みが可能。 ③ 2011年度は、公募により選定した下記の4事業者に対して支援を実施。
運営主体	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会	株式会社LIXIL :「 リフォームコンタクト 」 一般財団法人住まいづくりナビセンター :「 リフォーム評価ナビ 」 株式会社ホームクリップ :「 ホームクリップ 」 株式会社ホームアドバイザー :「 リフォーム・オウチャーノ 」
要件	保険法人の一定の審査を経て登録された リフォーム瑕疵保険登録事業者 であること	左記の要件に加え、 ① サイト登録事業者の要件 ● サイト内で 請負金額100万円以上のリフォーム工事を請け負う場合は、リフォーム瑕疵保険に加入すること など ② サイトの要件 ● 弁護士等からなるサイト登録事業者の 監視委員会の設置 ● 苦情処理体制の確立 など

■ 「リフォームコンタクト」のトップページ

■ 「リフォーム評価ナビ」のトップページ

■「ホームクリップ」のトップページ

■「リフォーム・オウチーノ」のトップページ